

Handläggare
Namo Marouf
Telefon 08-508 27 571Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Räknetabellen 3 och del av fastigheten Grimsta 1:2, i stadsdelen Råcksta (förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att ändra användning från dagens industriändamål till att medge förskola i del av en befintlig byggnad i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Inom fastigheten finns idag förskolan Skorstenen om 5 avdelningar med tidsbegränsat bygglov som löper ut 31 oktober 2022. Förslaget är att planlägga för förskoleändamål samt att utöka förskolegården för att uppnå en god miljö för förskolebarnen. Den utökade gården ingår i del av stadens fastighet och tar parkmark i anspråk, varför en avvägning bör göras utifrån konsekvenser i natur- och kulturmiljön. I fortsatt planarbete ska byggnadens användning samt förskolegårdens storlek vidare utredas.

Planområdet är beläget i stadsdelen Råcksta, med Långseleringen i norr och Gudmundrågatan i sydöst. Byggnaden inrymmer, förutom förskolan, en gemensam tvättstuga, kontorsytor samt en aktiv kemptvätt.

Förskolor behöver planeras i takt med att bostäder tillförs. Särskilt stort är behovet i Vällingby och Råcksta. Det pågår detaljplanarbeten i Råcksta där ytterligare bostäder tillkommer. Kontoret ser förslaget som ett viktigt tillskott för att möta det ökade behovet av förskoleplatser idag och i framtiden.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd. Räknetabellen 3 samt del av fastighet Grimsta 1:2 markanvisades till KB Myran nr 300 2018-11-27. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från dagens industriändamål till att medge förskola i hela eller i del av byggnaden. Syftet är även att utöka friyta för lek på mark som idag medger park eller planterbar allmän plats.

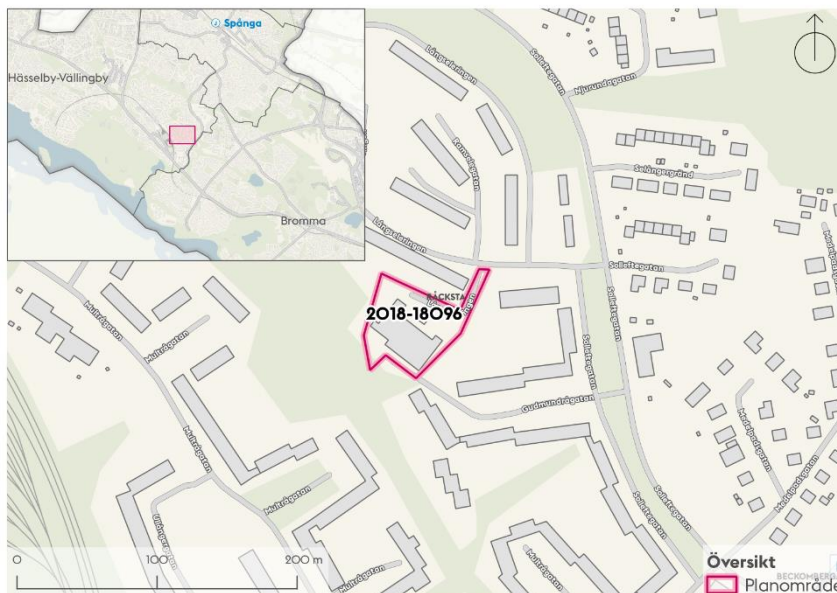
Stockholms stads översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige den 19 februari 2018) identifierar att förskolebehovet i stadsdelen är stort. Detaljplanen bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner då syftet är att tillföra förskoleplatser för att möta det ökade behovet idag och i framtiden.

Bakgrund

Vällingby invigdes 1954 och är den stadsdel där ABC-stadens stadsbyggnadsideal är mest konsekvent genomfört. Arbete, bostäder och centrumfunktioner skulle samlas i satellitstäder som skulle avlasta centrala Stockholm. Vällingby och Råcksta utgör ett av de viktigaste bidragen till efterkrigstidens stadsbyggnadskonst. Under början av 2000-talet kompletterades de centrala delarna med handelsytor och bostäder. I Råcksta karaktäriseras bebyggelsen av flerbostadshus i tre till fem våningar, organiserade i halvslutna kvarter samt sammanhängande områden av radhus och villor. Det gröna stråket från Vällingby via Råcksta och vidare in i Bromma är ett viktigt element både avseende kulturmiljö och rekreation.

I dagsläget inrymmer byggnaden en förskola, Skorstenen, med tidsbegränsat bygglov som löper 31 oktober 2022, en gemensam tvättstuga, kontorsytor samt en aktiv kemtvätt. Förskolan har 5 avdelningar med plats för 90 barn. Ytterligare en kemtvätt har tidigare verkat i de lokaler som i dag tillhör förskolan. Inom Räknetabellen 3 finns även ett förråd som förskolan använder som i dagsläget är placerad på mark som inte får bebyggas. Det finns en befintlig förskolegård som tillhandahåller lekyta men planförslaget innehåller även utökad komplementyta för lek på Grinsta 1:2, för att skapa en god lekmiljö.

Plandata



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Planområdet utgörs av fastigheterna Räknetabellen 3, där berörd byggnad och befintlig förskolegård finns, samt del av Grimsta 1:2 vars syfte är att ge en utökad komplementsmark för förskolegård.

Räknetabellen 3 ligger intill ett grönstråk som stäcker sig från Vällingby via Råcksta och vidare in i Bromma. Del av Grimsta 1:2 ingår i ovannämnda grönstråk och har idag användning park eller planterbar allmän plats. Planområdet är ca 3500 m².



Ortofoto över ungefärligt planområde.

Gällande detaljplan

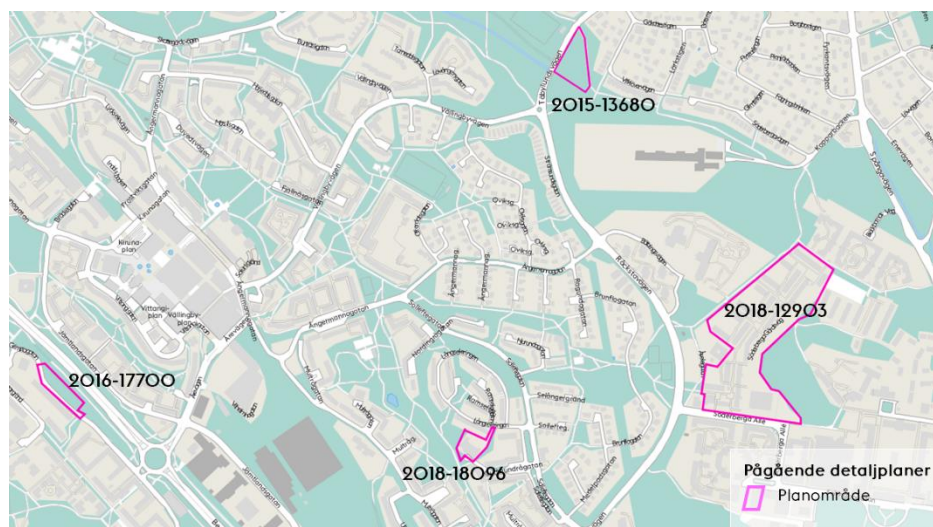
Området innefattar tre detaljplaner. Pl 4029 medger industriändamål för Räknetabellen 3, med förklarande planbestämmelse att inom område får endast uppföras byggnad för panncentral, tvättanläggning eller därmed sammanhängande ändamål.

Detaljplanen för Grimsta 1:2, Pl 3731A, medger park eller planterad allmän plats. Detaljplanen Pl 3798 överlappar ovannämnda detaljplaner och tillåter samma bestämmelser.



Gällande detaljplan (industriändamål och park/planterbar allmän plats).

Pågående detaljplaner i området



Vid Täbylundsvägen inom del av Nälsta 5:2 planeras det för ca 80 bostäder (dnr. 2015–13680). Ytterligare 160-200 bostäder planeras vid Söderberga Allé inom fastigheterna Vårdaren 1 samt del av fastighet Parkträdet 1 (dnr. 2018–12909). Intill Grimstagatan, del av Grimsta 1:2, planeras det för ca 70 bostäder (dnr. 2016–17700).

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd. Räknetabellen 3 samt del av fastighet Grimsta 1:2 har markanvisats till KB Myran 300.



Markägoförhållanden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholms stad (antagen av kommunfullmäktige 18 februari 2018) pekas Vällingby och Råcksta ut som områden med möjlighet till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Vällingby centrum ska fortsätta stärkas som centrum för flera stadsdelar med kompletterande bostäder. Det finns goda möjligheter att utveckla service och verksamheter och att utveckla området kring Råcksta. Ett ökat utbud av service, kontor och bostäder i området kommer leda till ett ökat behov av förskoleplatser. Förskolor behöver planeras i takt med att bostäder tillförs. Särskilt stort är behovet i Vällingby och Råcksta. Det pågår detaljplanearbeten i Råcksta där ytterligare bostäder tillkommer. Detaljplanen bidrar till att tillföra förskoleplatser för att möta det ökade behovet idag och i framtiden.

Riksintressen

Räknetabellen 3 ingår i riksintresseområdet Vällingby-Råcksta. Stadsdelsområdet är en del av ABC-stadens stadsbyggnadsideal och är konsekvent genomförd med medveten tidstypiskt arkitektur av hög kvalitet.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Vällingby och Råcksta utgör ett av de viktigaste bidragen till efterkrigstidens stadsbyggnadskonst. Bebyggelsestrukturen i Råcksta karaktäriseras av flerbostadshus i tre till fem våningar, organiserade i halvslutna kvarter samt sammanhängande områden av radhus och villor. Grönskan präglar området, det kan utläsas genom det gröna stråk som går från Vällingby via Råcksta och vidare in i Bromma. Grönstråket är ett viktigt element både avseende kulturmiljö och rekreation.



Grönstråk som ingår i kulturmiljön med panncentralen till vänster.

Kulturmiljö



Befintlig byggnad, tidigare panncentral från 1950-talet.

Byggnaden, i grå spritputs, uppfördes 1951 som panncentral och tvättstugebyggnad. Panncentralen hade ursprungligen en hög skorsten i rött tegel som revs 2013.

Fastigheten ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö utpekad av Stadsmuseet och är grönmärkt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att den är särskilt värdefull både utifrån historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Den är även värdefull utifrån samhälls-, teknik- och lokalhistorisk synpunkt. Denna typ av byggnader, som ursprungligen hade höga skorstenar, är ett tidstypiskt inslag i 1950-talets förorter och utgör ett tidsdokument över en viktig företeelse. Anläggningen är väl gestaltad och bevarar, trots den rivna skorstenen, i stora delar sin ursprungliga arkitektur.

Trafik och kollektivtrafik

Råckstas tunnelbanestation är belägen ca 600 meter från planområdet. Vällingby centrum, med bussar och spårbunden trafik, är beläget ca 1 kilometer från planområdet.

Miljö

Fastigheten Räknetabellen 3 består mestadels av hårdgjord yta och del av Grimsta 1:2 av kuperad naturmark med lövträd och berg i dagen.

Området ingår i ekhabitanätverket och bidrar därmed till att säkerställa livsmiljöer för eklevande arter.

Området väster om fastigheten karaktäriseras av en blockrik miljö vilket är ett potentiellt vinterhabitat för groddjur. Där finns även en äldre ek. Öster om fastigheten står flera tallar med talticka vilket

indikerar på äldre tallar med rik biologisk mångfald. Marken söder om fastigheten består av ung trivial lövträdsmiljö. Närområdet har potential att inhysa en större artrikedom.

Ekosystemtjänster utöver den biologiska mångfalden är trädens funktion för temperaturreglering samt dess kapacitet att fördröja och binda upp det dagvatten som annars samlas i den redan våta parken sydväst om fastigheten.

Vattenfrågor

Råcksta Träsk och Strömmen är preliminära vattenförekomster. Den ekologiska statusen är måttlig respektive otillfredsställande. För båda vattenförekomsterna uppnås inte god kemisk status.

En eventuell exploatering och ytterligare hårdgjord mark inom planen förväntas innebära ökade mängder dagvatten. Baserat på tillgängligt underlag går det inte att avgöra exakt hur stor andel av dagvattnet som går till Råcksta Träsk respektive Strömmens tillrinningsområde.

Riskfrågor

Den befintliga samt den tidigare kemptvätten har använt lösningsmedel som kan ha lett till mark- och vattenföroreningar. Verksamheterna kan även ha använt sig utav klorerande lösningsmedel som är svärnedbrutna och därmed kan leda till omfattande påverkan under längre tid. Markföroreningar är generellt inte ett hinder för exploatering men vid byggnation av förskolegårdar ska det ske provtagning av jorden för att utesluta förekomsten av markföroreningar. En provtagning av markföroreningar ska göras i de delar förskolegården föreslås utökas.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Råcksta har en något högre andel barn mellan 0-5 år än genomsnittet för staden. Ca 10 % är mellan 0-5 år i förhållande till hela staden där antalet i samma åldersspann utgör ca 8 %. I stadsdelen finns det ett flertal förskolor, 8 kommunala samt 4 privata. För rekreation kan förskolebarnen nyttja det grönsåk som finns i anslutning till förskolan.

Service, idrott och kultur

Vällingby samt Råcksta centrum är båda belägna inom gångavstånd från förskolan. I Vällingby återfinns kommersiella butiker samt offentlig service och kulturverksamhet såsom kulturskolan, biograf, folkets hus, bibliotek och en sim- och idrottshall. I Råcksta finns ett mindre utbud av kommersiella lokaler.

Teknisk försörjning
Stockholm Exergi har befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten.

Planförslaget

Markanvändning

Planförslaget kräver en ändrad användning från dagens industriändamål till att medge förskola på fastigheten. Förslaget innehåller även utökad friyta för lek på stadens fastighet Grimsta 1:2.

Idag används byggnaden av, utöver förskolan, en kemtvätt, tvättstuga samt mindre kontorsytor. För att dessa ska kunna fortsätta sin verksamhet krävs vidare utredning för att möjligtvis implementera en flexibel planbestämmelse som medger både icke störande verksamheter för del av byggnaden samt förskola inom byggnaden. Planförslaget innebär att byggnaden kan inrymma fler förskoleavdelningar om hela byggnaden nyttjas. Förslaget innebär även två kompletterande ytor för förskolegård, en söder och en väster om fastigheten. Tillkommande förskolegård är ca 450 m².

Natur och grönstruktur

Inom komplementsytan för den utökade förskolegården finns kuperad naturmark och lövträd. Det bör övervägas att behålla så mycket grön miljö som möjligt för att bidra till en god utomhusmiljö för barnen. Den befintliga förskolegården är hårdgjord.

Då naturmarken på fastigheten Grimsta 1:2 delvis är kuperad krävs vidare utredning under planprocessen över vilka ytor som lämpar sig för barn och som lekyta. En avvägning av hur mycket park som tas i anspråk i förhållande till kulturmiljön ska även utredas.

Parkering

Möjlighet för parkering och/eller angöring för på- och avstigning intill förskolan behöver vidare studeras under planprocessen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Vällingby och Råcksta pekas ut som områden med möjlighet till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det finns goda möjligheter att utveckla service och verksamheter och att utveckla området kring Råcksta. Ett ökat utbud av service, kontor och bostäder i området kommer leda till ett ökat behov av

förskoleplatser. Förskolor behöver planeras i takt med att bostäder byggs. Särskilt stort är behovet i bland annat Råcksta. Detaljplanen bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner genom att tillföra förskoleplatser för att möta det ökade behovet idag och i framtiden.

Kulturmiljö i en växande stad

Enligt Stadsmuseets bedömning är föreslagen detaljplan möjlig att utföra utan att några kulturhistoriska värden påverkas i stor omfattning. En ändrad användning i befintlig byggnad innebär inte en sådan betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Det gröna stråk som löper genom området har kulturhistoriskt värde som kan få konsekvenser vid en utökad lekyta. Ett underlag tas fram som beskriver det gröna stråkets kulturhistoriska värden om den utökade förskolegården skulle göra intrång på grönstråket.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Stockholms befolkningstillväxt innebär en ökning av både antalet och andelen barn i staden. Stadsplaneringen behöver ta hänsyn till ökningen och prioritera barnens behov tidigt i planeringen vid avvägningen mellan olika intressen. Det innebär bland annat att mark för skolor reserveras och att möjligheten till kvalitativa utemiljöer för skolor och förskolor beaktas.

Barn och unga utgör en femtedel av Sveriges befolkning. Den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling och kan på flera sätt främja barns hälsa, utveckling och lärande. Det är därför viktigt att utveckla bra utemiljöer som bidrar till trygghet och ökat välmående hos barn. Förskolans utemiljö är en central del av vardagen för de flesta barn. Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid förskolor bör friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet beaktas. Friytor ska kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friyta på en bebyggd tomt bör detta tillämpas i skälig utsträckning. Med detta som bakgrund bör det i planhandlingarna redovisas vilka ytor som finns tillgängliga för en utökad förskolegård.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn om förskolegården utökas. Nyttjandet av befintliga lekplatser, parklekar och grönytor i området bidrar till positiva konsekvenser och ökar möjligheten till att fler barn från stadsdelen kan mötas.

God offentlig miljö

Kulturliv, idrott och rekreation

En central uppgift för stadsbyggandet de kommande åren är att utveckla Stockholms offentliga rum. Välgestaltade och väl omhändertagna offentliga miljöer ska finnas i alla stadsdelar. Alla stadsdelar behöver erbjuda bra miljöer för barn och unga där de får ta plats för rörelse och lek.

Närheten till gröonstråket som är i direkt anslutning till förskolan främjar dels till möten med andra barn samt barnens lek i naturen som är en viktig del i barns utveckling. Därför är det centralt att den utökade förskolegården inte bryter upp det viktiga parkstråket.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Stockholmarna ska ha god tillgång till parker och natur med höga rekreations- och naturvärden och staden ska ha en livskraftig grönsstruktur med rik biologisk mångfald. Marken kring detaljplanen präglas av olika naturvärden. En bedömning av hur naturvärden och biologisk mångfald påverkas och hur människor får tillgång till naturmiljöer behöver beaktas i planskedet.

Grönska och vatten har stor betydelse för stadens tålighet och för invånarnas livskvalitet och hälsa. De gröna och blå miljöerna tillhandahåller många viktiga ekosystemtjänster som exempelvis dagvattenrening. Komplementsmarken för lekytan inom fastighet Grimsta 1:2 berör två separata markytor. Dels en grönyta söder om fastigheten och dels väster om fastigheten. Det södra området fyller en tydlig funktion att binda dagvatten. En eventuell tillkommande hårdgjord yta innebär ett ökat vattenflöde till parken sydväst om fastigheten, som redan idag drabbas av stora mängder vatten. Dessa konsekvenser ska beaktas. Att bevara naturen på den utökade förskolegården främjar naturlek och hjälper till att binda dagvatten. Detta ger positiva konsekvenser för både dagvattenhantering och för barnens lek. En avvägning gällande negativa kontra positiva effekter bör göras gällande förskolegårdens kvaliteter. Vidare bör en förenklad dagvattenutredning genomföras om förskolegården hårdgörs. Grönytefaktor bör samordnas med dagvattenutredningen för planen.

Träd och annan vegetation kring detaljplanen fyller flera ekosystemtjänstfunktioner. Träden har en temperaturreglerande funktion. Ett varmare klimat leder till fler och kraftigare värmeböljor. Barn tillhör gruppen särskilt utsatta för värme. Temperaturen är lägre i områden med träd varpå ett nyttjande av

komplementsmarken för naturlek i ett bevarat tillstånd ytterligare stärks. Utöver dessa funktioner bidrar de till en bättre luftkvalitet och fungerar även som bullerskydd.

Det finns möjlighet att nyttja komplementsmarken för att integrera naturpedagogik i barnens vardagliga lek. Genom att vistas i naturen lär man sig hur naturliga processer fungerar och hur viktigt det är att ta tillvara på funktioner som pollinering och vattenrening. I planarbetet bör förskolegårdens kvaliteter redovisas för att uppnå en god miljö för barnen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet



Buller kring planområdet.

Buller

Planområdet exponeras främst för trafikbuller från Långseleringen och Gudmundsrågatan i nord respektive sydöst. I övrigt är det relativt bullerskyddat där det återfinns park och skog i sydväst och väst. Angränsande bostäder i nord och öst minimerar bullerexponeringen från Långseleringen.

Riktvärden för nya förskolor bör inte överstiga 50 dBA och ekvivalent ljudnivå under dagtid kl. 06.00-18.00 bör eftersträvas vid avgränsade delar av förskolegården som är avsedda för vila och pedagogisk verksamhet. Planområdet utsätts för låga trafikbullernivåer på 40-50 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Detta innebär att rekommenderade nivåer på 50 dBA uppfylls.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Markföreningar

Det finns idag en aktiv kemtvätt inom fastigheten. Ytterligare en kemtvätt har tidigare verkat i de lokaler som i dag tillhör förskolan. Dessa verksamheter använder sig av lösningsmedel som kan leda till föreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

Markföreningar är generellt inget hinder för exploatering, men vid byggnation av förskolegårdar ska det ske provtagning av jorden för att utesluta förekomsten av markföreningar. Markföreningar ska utredas i fortsatt planarbete.

Vatten

Planområdet ingår både i Råcksta Träsk och i Strömmens tillrinningsområden. Enligt kartunderlag med tekniska avrinningsområden från Stockholm Vatten och Avfall går stora delar av dagvattnet till Råcksta Träsk samt resterande till Bromma reningsverk och vidare ut i Strömmen. Kartorna visar inte den exakta verkligheten av hur stor andel av dagvattnet som går till respektive vattenförekomst, vilket innebär att detta måste utredas i fortsatt planarbete.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM: mars 2019

Samråd: juli 2019

Granskning: oktober 2019

Antagande: mars 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med KB Myran nr 300 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Råcksta genomgår en förändring med ökat byggande av bostäder. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på fortsatt verksamhet för förskola då det finns ett stort behov av förskoleplatser i Råcksta. Kontoret ser även en möjlighet att på lång sikt medge förskola i hela byggnaden för att möta det befintliga och framtida behovet av förskoleplatser. En utökad förskolegård kommer ge mervärde och positiva konsekvenser för barnens lekmiljö och är en förutsättning om hela byggnaden ska bli förskola. Detta ska avvägas mot hur stor del som tas i anspråk i förhållande till kulturmiljön som grönstråket är en del av. Bevaras naturen i den utökade förskolegården främjas både pedagogik och naturlek för barnen i den befintliga förskolan och även en god miljö för framtiden om hela byggnaden utökas till förskola.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT